

서울고등법원 2018. 4. 19 선고 2017나2034743 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인

한국무역보험공사

피고, 피항소인 1. D

2. E

3. F

4. G

피고, 항소인 5. H

피고, 피항소인 6. I

7. K

8. L

변론 종결 2018. 3. 22.

판결 선고 2018. 4. 19.

제 1 심판결 서울중앙지방법원 2017. 5. 25. 선고 2016가합502888 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고 K, L에 대한 부분을 취소한다.

2. A과 피고 K, L 사이에 2015. 9. 22. 별지 제1목록 제8항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 210,904,280원의 범위 내에서 이를 각 취소한다.
3. 피고 K, L는 원고에게 각 105,452,140원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고의 나머지 항소와 피고 H의 항소를 모두 기각한다.
5. 원고와 피고 K, L 사이에 생긴 소송 총비용은 피고 K, L가 부담하고, 원고와 피고D, E, F, G, I 사이에 생긴 항소비용은 원고가 부담하며, 피고 H과 원고 사이에 생긴 항소비용은 피고 H이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

1. 피고 D, E, F에 대하여

가. 제1심 공동피고 A과 피고 D 사이에 별지 제1목록 제3항 기재 부동산 중 36분의 16 지분에 관하여, A과 피고 E 사이에 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여, A과 피고 F 사이에 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여 각 2015. 9. 22. 체결된 매매계약을 취소한다. A에게, 피고 D은 위 부동산 중 36분의 16 지분에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 10. 1. 접수 제88322호로 마친 소유권이전등기의, 피고 E은 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여 같은 등기소 2015. 10. 1. 접수 제88323호로 마친 소유권이전등기의, 피고 F은 위 부동산 중 36분의 10 지분에 관하여 같은 등기소 2015. 10. 1. 접수 제88324호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

나. A과 피고 D 사이에 별지 제1목록 제4항 기재 부동산 중 1725분의 767.59 지분에 관하여 2015. 9. 22. 체결된 매매계약을 106,440,927원의 한도 내에서, A과 피고E 사이에 위 부동산 중 1725분의 512.07 지분에 관하여 2015. 9. 22. 체결된 매매계약을 71,008,227원의 한도 내에서,

A과 피고 F 사이에 위 부동산 중 1725분의 445.34 지분에 관하여 2015. 9. 22. 체결된 매매계약을 61,754,846원의 한도내에서 각 취소한다. 원고에게, 피고 D은 106,440,927원, 피고 E은 71,008,227원, 피고 F은 61,754,846원 및 각 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 피고 G에 대하여

A과 피고 G 사이에 2015. 8. 28. 별지 제1목록 제5항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 취소한다. 피고 G는 A에게 별지 제2목록 기재 배당금지급청구권을 양도하고, 대한민국에게 위 배당금지급청구채권을 A에게 양도하였다는 취지의 통지를 하라.

3. 피고 H에 대하여

A과 피고 H 사이에 2015. 9. 24. 별지 제1목록 제6항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 228,840,500원의 범위 내에서 취소한다. 피고 H은 원고에게 228,840,500원과 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 피고 I에 대하여

A과 피고 H 사이에 2015. 9. 24. 별지 제1목록 제6항 기재 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 228,840,500원의 범위 내에서 취소한다. 피고 I은 피고 H에게 위 부동산에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 10. 8. 접수 제90363호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

5. 피고 K, L에 대하여

주문 제2, 3항과 같다.

[항소취지]

1. 원고

가. 제1심판결 중 원고 패소(청구기각) 부분을 취소한다.

나. 별지 제1목록 제3항 기재 부동산에 관하여,

1) A과 피고 D, E, F 사이에 2015. 9. 22. 각 체결된 매매계약을 취소한다.

2) 피고 D, E, F은 A에게 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 10. 1. 각 접수제88322호,

제88323호, 제88324호로 각 마친 지분일부이전등기 및 지분전부이전등기의 말소등기 절차를 이행하라.

다. 별지 제1목록 제4항 기재 부동산에 관하여,

- 1) A과 피고 D, E, F 사이에 2015. 9. 22. 각 체결된 매매계약을, 피고 D에 대해서는 106,440,927원, 피고 E에 대해서는 71,008,227원, 피고 F에 대해서는 61,754,846원의 각 범위 내에서 각 취소한다.
- 2) 원고에게, 피고 D은 106,440,927원, 피고 E은 71,008,227원, 피고 F은 61,754,846원 및 각 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 별지 제1목록 제5항 기재 부동산에 관하여,

- 1) A과 피고 G 사이에 2015. 8. 28. 체결된 매매계약을 취소한다.
- 2) 피고 G는 A에게 별지 제2목록 기재 배당금지급청구권을 양도하고, 대한민국에게 위 배당금지급청구채권을 A에게 양도하였다는 취지의 통지를 하라.

마. 별지 제1목록 제6항 기재 부동산에 관하여, A과 피고 H 사이에 2015. 9. 24. 체결된 매매계약이 사해행위로 취소됨에 따라, 피고 I은 피고 H에게 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015. 10. 8. 접수 제90363호로 마친 지분전부근저당권설정등기의 말소등기 절차를 이행하라.

바. 별지 제1목록 제8항 기재 부동산에 관하여,

- 1) A과 피고 K, L 사이에 2015. 9. 22. 각 체결된 매매계약을 각 105,452,140원의 범위 내에서 이를 각 취소한다.
- 2) 피고 K, L는 원고에게 각 105,452,140원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 피고 H

제1심판결 중 피고 H의 패소(청구인용) 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다(피고 H은 항소장의 항소취지에 '원판결 중 피고 H의 패소 부분을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.'라고 기재하였으나, 항소취지 기재 일반원칙에 따라 위와 같이 기재한다).

이 유

1. 제1심판결 인용

항소심까지 제출된 소송자료와 변론자료를 토대로, 항소심 심리 방법과 원칙, 법률, 판례, 법리, 증거법칙에 따라 쟁점을 판단한 결과 제1심판결 이유(법률, 판례, 법리 해석과 적용, 사실과 요건사실 인정, 주장과 쟁점에 관한 판단 등)를 인용할 충분한 근거가 있다.

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰는 것과 아래 제3항과 같이 원고의 피고 K, L에 대한 청구 부분에 관하여 일부 새로 쓰는 부분 및 아래 제4항과 같이 원고가 나머지 항소이유로 주장한 사항과 피고 H이 항소이유로 주장한 사항에 관하여 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어 포함 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

(a) 제1심판결 제6면 제15행 "M 주식회사"를 "M(주)"로 고쳐 쓰고, 그 다음의 "M"를 모두 "M(주)"로 고쳐 쓴다.

(b) 제1심판결 제6면 제17행 "이하 'M'라고 한다"를 삭제한다.

(c) 제1심판결 제10면 표 내 제1행 "합계 4,833,551,282원"을 "합계 4,835,551,282원"으로 고쳐 쓴다.

(d) 제1심판결 제10면 각주 2) "345,000원"을 "345,000,000원"으로 고쳐 쓴다.

(e) 제1심판결 제11면 제9행 "(위 <표1> 제4번 기재 아파트 전체)"를 "(위 <표1> 제4번 기재 아파트 전체)"로 고쳐 쓴다.

(f) 제1심판결 제13면 제19행 "460,272,777원"을 "460,273,777원"으로 고쳐 쓴다. (g) 제1심판결 제15면 제3행 "이대"를 "이때"로 고쳐 쓴다.

(h) 제1심판결 제16면 제18행 "이자는 485,686원"을 "이자는 485,685원"으로 고쳐 쓴다.

(i) 제1심판결 제28면 제5행 "이 사건 6매매계약 당시, 피고 A의 적극재산은"을 "이 사건 6매매계약 당시, 원고 주장을 기초로 한 A의 적극재산은"으로 고쳐 쓴다.

- (j) 제1심판결 제28면 제7행 "합계 4,211,320,289원"을 "합계 4,211,319,289원"으로고쳐 쓴다.
- (k) 제1심판결 제28면 제8행 "460,272,777원"을 "460,273,777원"으로 고쳐 쓴다.
- (l) 제1심판결 제31면 제6행 "이 사건 3, 4매매계약 당시, 피고 A의 적극재산은"을"이 사건 3, 4매매계약 당시, 원고 주장을 기초로 한 A의 적극재산은"으로 고쳐 쓴다.
- (m) 제1심판결 제31면 제7행 "합계 4,211,320,289원"을 "합계 4,211,319,289원"으로고쳐 쓴다.
- (n) 제1심판결 제31면 제8행 "460,272,777원"을 "460,273,777원"으로 고쳐 쓴다.(o) 제1심판결 제31면 제14행 "나) 그러므로 피고 A과"를 "나) 그러므로 특별한 사정이 없는 한 A과"로 고쳐 쓴다.
- (p) 제1심판결 제31면 제18행 "539,204,000원"을 "525,972,000원"으로 고쳐 쓴다.
- (q) 제1심판결 제31면 20행 "239,204,000원"을 "225,972,000원"으로 고쳐 쓴다.
- (r) 제1심판결 제32면 제1행 "239,204,000원"을 "225,972,000원"으로 고쳐 쓴다.
- (s) 제1심판결 제32면 제2~3행 "(피고 D은 106,440,927원, 피고 E은 71,008,227원,피고 F은 61,754,846원)"을 "(피고 D은 100,552,955원, 피고 E은 67,080,279원, 피고 F은 58,338,765원, 각 원 미만 버림)"으로 고쳐 쓴다.
- (t) 제1심판결 제41면 제4행 "이 사건 8매매계약 당시, 피고 A의 적극재산은"을 "이 사건 8매매계약 당시, 원고 주장을 기초로 한 A의 적극재산은"으로 고쳐 쓴다.
- (u) 제1심판결 제41면 제5행 "합계 4,211,320,289원"을 "합계 4,211,319,289원"으로고쳐 쓴다.
- (v) 제1심판결 제41면 제6행 "460,272,777원"을 "460,273,777원"으로 고쳐 쓴다.

3. 원고의 피고 K, L에 대한 청구 부분에 관하여 일부 새로 쓰는 부분

제1심판결 제41면 제12행부터 제45면 제9행까지를 다음과 같이 고쳐 쓴다.

「나) 그러므로 특별한 사정이 없는 한 A과 피고 K, L가 2015. 9. 22. 이 사건 8부동산에 관하여 체결한 이 사건 8매매계약은 그 가액인 401,799,000원에서 위 매매계약에 따른 소유권이전등기 후 말소된 위 근저당권의 피담보채무 190,894,720원을 공제한 잔액인 210,904,280원(=401,799,000원-190,894,720원)의 범위에서 취소되어야 하고, 원고가 A에 대하여 가지는 피보전채권(244,776,560원)이 위 210,904,280원을 초과하므로, 피고 K, L는 원고에게 가액배상으로서 위 210,904,280원 중 이 사건 8부동산에 관한 피고들의 각 지분에

상당하는 금액인 각 105,452,140원(=210,904,280원×1/2) 및 이에 대한 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고 K, L의 선의 주장(항변)에 관한 판단

제1심 법원과 이 법원에서 조사한 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 피고 K, L가 주장하는 사정들만으로는 악의 추정이 반복되었다고 보기 어려우므로, 위 피고들의 선의 항변은 받아들이지 않는다.

① 통상 매매계약 중개에 있어서 공인중개사의 가장 큰 역할은 매도인과 매수인의 중개 및 그들 사이의 매매대금 협상이고, 법무사의 주된 역할은 등기 신청 대리(대행)이다. 그리고 공인중개사 중개 없이 매도인과 매수인이 직접 접촉하거나 매매대금 협상을 진행하고, 부동산 거래 신고와 등기 신청을 위해 공인중개사와 법무사 도움을 받았다면, 직접 접촉과 협상 과정에 납득할 만한 사정이 있어야 한다. 이 사건 8매매계약에서는 이미 공인중개사에 의한 매도인과 매수인의 중개 및 매매계약 체결 전에 매도인 측과 매수인 측 사이에 매매대금을 302,500,000원(평당 50만 원)으로 정하는 것에 일정한 협상과 합의가 진행되었던 것으로 보이고, 위 매매대금 협상에 공인중개사나 공인중개사 사무소 직원인 CC의 개입이나 역할이 거의 없었거나 크지 않았던 것으로 보인다. 이 사건 8부동산에 관한 매매계약서에는 공인중개사의 표시 및 기명날인이 없다.

② 피고 K, L는 이 사건 8매매계약 체결에 따라 CC에게 중개수수료 명목으로 100만 원을 지급했다고 주장한다. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제20조 제4호는 "주택 외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9(0.9%) 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다"고 규정한다. 위 규정 내용에다가 CC이 상대방 중개의뢰인인A으로부터도 중개수수료를 지급받았는지 여부가 분명하지 아니한 점, 100만 원은 거래금액 302,500,000원의 약 0.33% 정도에 불과한 액수로 통상의 거래 관행 등에 비추어비교적 소액인 점 등을 고려하면, 위 100만 원이 이 사건 8매매계약 관련 중개수수료로서 통상적인 중개에 따라 지급되는 정당한 수수료와 같은 금액이고 실제로 모두 지급된 것인지는 다소 의심이 든다(오히려 다른 대가로 지급되었을 가능성도 배제하기 어렵다).

③ 피고 K, L의 주거지는 이 사건 8부동산과 인접하여 있다. 위 피고들이 주장하는 부동산 매수

목적(피고들 주장에 의하더라도 그 용도는 '텃밭'으로 사용하는 것이지 주거용은 아니다)이나 경위를 뒷받침할 만한 (피고들 주장과 다를 바 없는 피고들 측 진술이나 이 사건 8매매계약에 관련된 CC, 공인중개사무소 등의 진술 외에) 명시적이고 객관적인 증거는 항소심에서도 제출되지 않았다.

④ 피고 K, L가 이 사건 8부동산에 관하여 2015. 10. 1.자 소유권이전등기를 마치지 전까지 실제 지급된 매매대금은 2015. 9. 24. 피고 L가 A의 계좌로 입금한 3,000만원이 전부였다. 이와 같이 전체 매매대금 중 약 10%도 되지 않는 적은 액수만 지급되었을 뿐, 매매대금을 모두 지급하기 이전인 2015. 10. 1. 소유권이전등기를 마치게 된합리적인 이유나 근거를 찾기가 쉽지 아니하다.

⑤ 피고 K, L가 이 사건 8부동산에 관하여 2015. 10. 1.자 소유권이전등기를 마친이후인 2015. 10. 2.에야 피고 K이 A의 계좌로 '계약금' 명목으로 2,600만 원을 송금하였다.

⑥ 피고 K, L가 이 사건 8부동산을 담보로 하여 받은 대출금으로 채무자 A 명의의 근저당권을 말소하고서도 현재까지 지급하지 못한 매매대금은 약 1,150만 원이다. 매매목적물인 부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 2015. 10. 1.부터 1년이 넘게 경과 한 2016. 11.말경까지 나머지 매매대금 약 1,150만 원을 지급하기로 매도인 A과 사이 에 약정하였다는 취지의 피고 K, L 주장은 통상적인 매매계약 거래 관행에 부합된다고보기는 어렵다.

⑦ 피고 K, L 측에서 2015. 9. 21. A으로부터 이 사건 8부동산에 관한 매매계약 계약금 명목으로 2,400만 원을 지급받았다가 다시 위 2,400만 원을 반환한 것에 대하여, 피고 K, L는 이 사건 8부동산에 관하여 평당 55만 원으로 가계약을 체결한 후 가계약금으로 지급받은 돈이 2,400만 원이었고, 이후 가계약이 파기되어 반환이 된 것이라고 주장한다. 그러나 이러한 피고들 주장을 뒷받침할 만한 (피고들 주장과 다를 바 없는 피고들 측 진술이나 이 사건 8매매계약에 관련된 CC, 공인중개사무소 등의 진술 외에) 명시적이고 객관적인 증거가 없다.

⑧ 피고 K, L는 이 사건 8부동산을 302,500,000원에 매수하였다. 이 사건 8부동산의 감정평가 가액은 397,801,000원(2015. 10. 26. 기준)인 점에 비추어 보면, 이른바 '급매물'인 점을 고려하더라도 감정평가 금액과 매매대금 간 차액(95,301,000원)이 비교적 크다.

4) 소결론

그렇다면 피고 K, L의 사해행위에 대한 악의 추정은 번복되지 않았다(위 피고들의 선의 증명은

부족하다). 따라서 원고의 피고 K, L에 대한 각 청구에 관한 주장은 이유있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 A, H, K, L에 대한 청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고의 나머지 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.」

4. 항소이유에 관한 추가 판단

가. 이 사건 5매매계약일(2015. 8. 28.) 당시 A이 채무초과 상태에 있었다는 주장(원고의 피고 G에 대한 항소 관련)

1) 원고 주장 요지

이 사건 5매매계약일(2015. 8. 28.) 당시 A의 적극재산은 3,976,973,993원¹⁾인 반면소극재산은 4,671,593,066원이므로, A은 채무초과 상태에 있었다.

2) 판단

제1심은 이 사건 5부동산 매도로 A이 채무초과 상태에 빠지게 되었다거나 채무초과 상태가 더 악화되었다고 볼 수 없으므로 이 사건 5매매계약은 사해행위에 해당하지않는다고 판단하였다. 사해행위가 있었는지에 관하여는 원고가 증명하여야 하므로, 이사건에서 위와 같은 증거가 있는지에 관하여 판단한다[관련 사건 항소심(서울고등법원2016나2084956)은 피고 G 부분에 관하여 판단하지 아니하였다]. 다음과 같은 다양한 사정, 근거를 종합하면, 위와 같은 제1심 판단은 정당하고, 원고의 위 주장은 받아들이 기 어려우며, 피고 G의 악의 여부 등에 관하여 나아가 판단하지 아니한다.

① 원고는 제1심판결 제8~11면 기재 <표1>의 순번 6 부동산가액 중 제시외 건물은 적극재산이 아니어서 A의 이 부분 부동산가액은 409,314,360원이라는 취지로 주장한다. 그러나 갑 제11호증의 6, 갑 제15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면A은 위 부동산 지상에 제시외 건물을 소유하고 있었고 이를 적극재산으로 보지 않을 합리적인 이유가 없으므로 이 부분 부동산의 부동산가액은 427,794,449원으로 봄이 정당하다.

② 원고는 제1심판결 제8~11면 기재 <표1>의 순번 7~13 부동산가액이 20,000,000원이라고 주장한다. 갑 제7호증의 5, 갑 제11호증의 1, 2, 3, 7 내지 10에 변론 전체의 취지를 더하면 A과 피고 G의 매매계약은 2015. 8. 28. 이루어졌고 거래가액은 8억 6,000만 원인 사실, 이 부분 부동산에

관하여 중소기업은행의 2014. 4. 29. 접수 제33996호 채권최고액 3억 6,000만 원, 2014. 6. 27. 접수 제53399호 채권최고액 3억 6,000만 원, 2015. 3. 10. 접수 제20428호 채권최고액 1억 2,000만 원의 각 근저당권 등기가 되어 있다가 2015. 10. 2. 말소된 사실이 인정된다. 이에 더하여 1 중소기업은행의 위 각 근저당권은 M(주)의 중소기업은행에 대한 대출금채무를 담보하기 위한 것인 점, ㄴ 원고가 2015. 12. 11. 중소기업은행에 244,776,560원을 대위변제 하였으므로 실제 피담보채무는 244,776,560원에 근접할 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, A과 피고 G의 매매계약일인 2015. 8. 28. 위 근저당권의 피담보채무가 840,000,000원에달한다고 보기 어렵다. 따라서 위 <표1> 순번 7~13 기재 부동산가액이 20,000,000원에 해당한다는 원고의 주장을 받아들일 수 없다.

③ 원고는 제1심판결 제8~11면 기재 <표1>의 순번 15 부동산가액이 4,852,800원이라고 주장한다. 그러나 을마 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 부분부동산의 거래금액은 4,950,000원이므로 부동산가액도 4,950,000원으로 봄이 타당하고, 원고 주장과 같은 가액으로 볼 증거나 근거가 부족하다.

나. 제1심이 원고의 피고 ㄱ에 대한 청구취지를 잘못 이해하였다는 주장(원고의 피고 ㄱ에 대한 항소 관련)

1) 원고 주장 요지

원고는 A과 피고 H 사이의 이 사건 6매매계약만을 취소하고 전득자인 피고 ㄱ을 상대로는 원상회복만을 청구한 것이다. 그러나 제1심은 소장의 청구취지를 잘못 이해하여 원고의 피고 ㄱ에 대한 청구를 기각하는 부당한 판결을 하였다.

2) 판단

제1심은, 이 사건 6매매계약을 부동산 가액 범위 내에서 취소를 구하면서 원물반환의 방법에 의한 원상회복인 피고 ㄱ 명의의 근저당권설정등기 말소를 청구할 수는 없으므로, 피고 ㄱ에 대한 사해행위취소청구는 적법한 사해행위의 취소가 없는 경우에 해당한다고 판단하였다. 제1심판결에서 기재한 여러 사정 및 이유에다가, 전득자인 피고 ㄱ에 대한 원고의 청구를 받아들여 피고 ㄱ 명의의 근저당권설정등기를 말소하더라도 A과 피고 H의 이 사건 6부동산에 관한 소유권이전등기가

말소되지 않는다면 채무자인 A의 변제자력에 아무런 영향을 끼치지 않게 되므로, 원고는 수익자인 피고 H만을 상대로 원물반환이나 원물반환 대신 그 가액 상당의 배상을 구하거나, 수익자인 피고 H와 전득자인 피고 I을 공동피고로 하여 원물반환을 구하여야 할 것인 점, 원고가 서면으로 청구취지 및 항소취지를 명시적으로 정리하지 아니한 점 등을 보태어 보면, 위와 같은 제1심 판단은 정당하고, 원고의 위 주장 역시 받아들이기 어렵다.

다. 피고 D, E, F이 사해행위임을 알고 이 사건 3, 4부동산을 매수하였다는 주장(원고의 피고 D, E, F에 대한 항소 관련)

1) 원고 주장 요지

공인중개사의 중개 없이 체결된 매매계약인 점, CC와 위 피고들의 친분관계가 의심되는 점, 공동매수 경위 등이 이례적인 점, 실제 작성된 매매계약서와 매매계약의 이행경위가 전혀 다른 점, 통상의 경험칙과 달리 잔금 미지급 상태에서 근저당권이 유지된채로 급박하게 소유권이전등기가 마쳐진 점, 시세에 미달하여 염가로 매매계약이 체결된 점, 매매대금 자금출처가 객관적으로 밝혀지지 않은 점 등에 비추어 피고 D, E, F은 악의의 수익자이다.

2) 판단

제1심은 피고 D, E, F은 이 사건 3, 4매매계약이 사해행위에 해당함을 알지 못하고 A으로부터 이 사건 3, 4부동산을 매수하였다고 판단하였다. 제1심판결 제32~36면에 기재된 여러 인정사실과 다양한 사정, 근거에다가 다음과 같은 사정을 종합하면, 위와 같은 제1심 판단은 정당하고, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

① 이 사건 3, 4부동산을 소개받은 경위에다가 피고 D, E, F(그 중 피고 E, F의 주거지는 김포가 아니다)이 2015. 9. 24. CA부동산중개사무소 직원 CC(피고 K, L 부분판단 기재 CC와 같은 사람이나, 위 피고들과는 구별되는 추가 사정이 존재한다)에게 이 사건 3, 4매매계약에 따른 중개수수료 명목으로 700만 원을 지급한 점 등에 비추어보면, 이 사건 3, 4매매계약이 공인중개사의 중개 없이 체결된 매매계약이라거나 부동산중개업소를 통한 통상적인 거래가 아니라고 단정하기 어렵다.

② 이 사건 3, 4부동산을 중개한 부동산중개사무소 직원 CC와 피고 D, E, F 사이 에 친분관계가

존재한다는 증거는 없다. 설령 친분관계가 존재한다 하더라도 그러한 사정만으로 피고 D, E, F이 A의 사해의사를 알았다고 단정하기도 어렵다.

③ 피고 D, E, F과 E의 남편인 CD 등의 평소 친분관계 등을 미루어 볼 때, 이 사건 3, 4부동산의 공동매수와 피고별 매매대금 분할 지급, 각 지분소유권이전등기 등의 경위가 이례적이라고 보기는 어렵다.

④ 을마 제3호증의 1 내지 3 각 부동산매매계약서는 피고 D, E, F 사이의 각 지분관계를 반영한 소유권이전등기를 하기 위하여 법무사 사무실에서 (이 사건 3, 4매매계약과는) 별도로 새로 작성된 계약서로 보인다.

⑤ 이 사건 3, 4매매계약은, 잔금 일부 지급에 갈음하여 A의 반월농업협동조합에 대한 대출금 반환채무 3억 원을 인수하는 것을 내용으로 한다. 피고 D, E 및 피고 E의 남편 CD이 총 매매대금 4억 5,000만 원에서 인수한 3억 원의 채무를 제외한 나머지매매대금 1억 5,000만 원을 지급한 이후에 이 사건 3, 4부동산에 관하여 위 피고들 명의로 각 지분별로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

⑥ 피고 D, E과 E의 남편인 CD은 매매대금 자금출처를 밝히기 위해 을마 제20호증의 1 내지 3을 증거로 제출하고 있고, 거기에는 특별히 의심스러운 거래내역이 기재되어 있지는 않다.

라. 이 사건 6매매계약은 사해행위에 해당되지 않고, 피고 H은 선의의 수익자라는 주장(피고 H의 항소 관련)

1) 피고 H 주장 요지

원고가 A에 대하여 가지는 피보전채권(244,776,560원) 전액에 대하여 우선변제권이 확보되어 있으므로 이 사건 6매매계약은 사해행위에 해당되지 않는다. 또한 피고 H은 이 사건 6부동산 매수 당시 사해행위임을 알지 못하였으므로 선의의 수익자이다.

2) 판단

제1심은, A이 채무초과 상태에서 이 사건 6부동산을 이 사건 6매매계약에 의하여 매도한 것은 사해행위에 해당하고, A의 사해의사가 인정되며, 수익자인 피고 H의 사해의 사는 추정되고, 을마 제7, 8호증의 각 기재만으로는 피고 H의 선의를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다고 판단하였다. 다음과 같은 다양한 사정, 근거를 종합하면, 위와 같은 제1심 판단은 정당하고, 피고 H의

위 주장은 받아들이기 어렵다.

① 피고 H은, 중소기업은행이 A 소유인 제1심판결 제8~11면 기재 <표1>의 순번7~13 부동산에 관하여 보유하고 있던 2014. 4. 29.자 근저당권이 보증채무자인 원고가 대위변제함으로써 원고에게 이전됨을 전제로 피보전채권 전액에 대하여 우선변제권이 확보되어 있다고 주장한다. 그러나 원고가 A의 보증인으로서 2015. 12. 11. 중소기업은행에게 대위변제를 하기 전에 이미 2015. 10. 1.자로 A 소유인 제1심판결 제8~11면 기재 <표1>의 순번 7~13 부동산에 관한 근저당권 해지 및 말소등기가 되었으므로, 원고가 대위변제에 따라 위 근저당권을 취득하였다고 볼 수 없다.

② 피고 H이 주장하는 부동산 매수의 구체적인 경위에 관한 객관적인 증거가 제출되지 않았고, 그 밖에 다른 증명도 없다.

③ 이 사건 6매매계약이 체결된 일자 2015. 9. 24.인데, 그 다음날인 2015. 9. 25.에 피고 H 앞으로 이 사건 6부동산에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 매매계약 체결후 바로 그 다음 날 소유권이전등기가 마쳐지는 것은 통상적인 거래방식이나 관행 등에 비추어 볼 때 이례적이다.

④ 피고 H은 이 사건 6매매계약의 매매대금을 마련하기 위해 피고 I으로부터 돈을 차용하였다고 주장한다. 그러나 매매계약이 체결된 후 하루 만에 타인으로부터 돈을 빌려 매매대금을 지급하였다는 것 역시 통상적인 거래 방식 등에 비추어 이례적이다.

⑤ 피고 H은 이 사건 6부동산을 96,000,000원에 매수하였다. 이 사건 6부동산의 2015. 1. 1. 기준 공시지가는 128,500원/m²이고[위 공시지가를 기준으로 산정한 매매대금은 194,741,750원(=3,031m²×1/2지분×128,500원)이 된다], 이 사건 6부동산의 가액은 228,840,500원(2016. 2. 25. 기준)인 점에 비추어 보면, 이 사건 6매매계약의 매매대금은 매우 저렴하다.

5. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결 중 피고 K, L에 대한 원고 패소(청구기각) 부분은 부당하므로 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의청구를 인용하며, 원고의 나머지 항소와 피고 H의 항소는 모두 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 윤종구, 판사 조광국, 판사 이은상

별지

제1목록(부동산표시)

1. 김포시 O 답 1,750㎡

중 20분의 4 지분

2. 김포시 P 전 1,866㎡

중 5분의 1 지분

3. 김포시 AE 전 36㎡

4. 김포시 AF 전 3,308㎡

5. 김포시 Q 답 1,533평

중 1533분의 511 지분

6. 김포시 AA 답 3,031㎡

중 2분의 1 지분

7. 김포시 AG 답 4,780㎡

중 2분의 1 지분

8. 김포시 AH 답 1,999㎡. 끝.

별지

제2목록(채권의 표시)

피고 G가 대한민국에 대하여 가지는, 인천지방법원 부천지원 BX 부동산임의경매 사건에 관하여 인천지방법원 부천지원 김포등기소 2015년 9월 1일 접수 제79678호로 경료된 지분전부이전등기에 기하여 2017. 1. 10. 확정된 배당표에 의한 배당금지급청구채권 금 65,733,928원 및 그 이자채권. 끝.

1) 위 적극재산액 3,976,973,993원은 '제1심판결 제8~11면 기재 <표1>의 순번 3 부동산가액 145,333,333원+순번 4 부동산가액340,000,000원+순번 5 부동산가액 622,080,000원+순번 6 부동산가액 409,314,360원+순번 7~13 부동산가액 20,000,000원+순번 14 부동산가액

228,840,500원+순번 15 부동산가액 990,380,000원+순번 16 부동산가액 4,852,800원+순번
17 부동산가액525,972,000원+순번 18 부동산가액 292,400,000원+순번 19 부동산가액
397,801,000원'의 결과이다. 여기서 밑줄 친 부분이 제1심판결의 <표1>의 각 부동산가액란 기재와
원고 주장 가액이 차이가 나는 부분이다.